

## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

### Intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida

La Sig.ra \*\*\*\*\*, nata a Quartu Sant'Elena (CA) il \*\*\*\*\* e residente a Cagliari nella Via \*\*\*\*\*, rappresentata e difesa, in virtù di procura speciale resa a margine del presente atto, dall'Avv. \*\*\*\*\*, presso il cui Studio in Cagliari, \*\*\*\*\* elegge domicilio

#### premesse che

- 1) è proprietaria di un immobile sito a Cagliari nella Via \*\*\*\*\*;
- 2) detto immobile, composto di un piazzale con 6 (sei) locali prospicienti sullo stesso piazzale e un appartamento sito al piano superiore, veniva ceduto in locazione al Sig. \*\*\*\*\* per essere adibito: l'appartamento ad uso ufficio per lo svolgimento di consulenze tecniche e perizie per sinistri stradali e il resto per l'esercizio di un'attività di autocarrozzeria;
- 3) la durata del rapporto locativo veniva pattuita in 6 anni, con inizio dal 1.6.1988;
- 4) il canone annuo indicato in contratto era di Lire 8.400.000 (ottomilioniquattrocentomila), da pagare in dodici rate mensili di Lire 700.000 (settecentomila) ciascuna, entro il 1° giorno di ogni mese, da adeguarsi annualmente e automaticamente secondo gli indici ISTAT, così come disposto dagli artt. 2 e 3 dello stesso contratto di locazione;
- 5) in data 02.11.2004 decedeva il Sig. \*\*\*\*\* e nel contratto di locazione gli succedevano i figli, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, che, tutt'oggi, continuano l'attività del dante causa nell'immobile oggetto della locazione. Il Sig. \*\*\*\*\*, nel piazzale e nei locali ivi prospicienti ha posto la sede della propria impresa individuale avente ad oggetto l'attività di autoriparazioni. Il Sig. \*\*\*\*\*, invece, nell'appartamento ha fissato la sede della società denominata "Studio \*\*\*\*\*", della quale il medesimo è il socio accomandatario, che ha ad oggetto lo svolgimento, tra le altre cose, di consulenze e perizie per la ricostruzione della dinamica dei sinistri stradali, della navigazione, e dei trasporti;
- 6) dal mese di Gennaio 2011 i conduttori hanno cessato di versare alla locatrice i canoni di locazione;
- 7) allo stato attuale, quindi, i Sigg.ri \*\*\*\*\*, risultano debitori della complessiva somma di €16.174,64 (sedecimilacentosettantaquattro/64 euro) per canoni di locazione maturati dal mese di Gennaio 2011 al mese di Aprile 2013;
- 8) a nulla sono valse le richieste avanzate dalla locatrice;
- 9) l'istante vuole, pertanto, ottenere il rilascio dell'immobile oltre che il pagamento di quanto dovuto.

Tutto ciò premesso, la Sig.ra \*\*\*\*\* rappresentata e domiciliata come sopra

### INTIMA

- al Sig. \*\*\*\*\*, domiciliato in Cagliari nella Via \*\*\*\*\*;
- allo “ Studio \*\*\*\*\*”, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede in Cagliari \*\*\*\*\* , lo sfratto per morosità dal suindicato immobile dagli stessi detenuto sito in Cagliari nella Via \*\*\*\*\* , con diffida a rilasciarlo immediatamente libero e vuoto da persone e cose, a disposizione della locatrice e contestualmente

### CITA

\*\*\*\*\* e lo “Studio \*\*\*\*\*”, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a comparire avanti al Tribunale Ordinario di Cagliari, all’udienza del 5/6/2013 ore di rito, Sezione e Giudice designandi, con invito a costituirsi nei modi e termini di legge e con l’avvertenza che, in caso di mancata comparizione all’udienza suddetta, ovvero, se comparsi in caso di mancata opposizione, il Giudice convaliderà l’intimato sfratto per morosità, ai sensi dell’art. 663 cod.proc.civ., e che in mancanza si procederà comunque in loro contumacia, per ivi, sentire accogliere le seguenti

### CONCLUSIONI

Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza o eccezione:

- I) convalidare l’intimato sfratto per morosità e fissare la data del rilascio a brevissimo termine;
- II) emettere decreto ingiuntivo, immediatamente esecutivo, per il pagamento dei canoni scaduti e per quelli che scadranno fino al rilascio dell’immobile ovvero fino all’estinzione del presente procedimento, oltre interessi di legge e le spese di procedura;
- III) con vittoria di spese e competenze della presente procedura e fatto salvo ogni diritto e risarcimento del danno.

In caso di opposizione, Voglia emettere ordinanza non impugnabile di rilascio immediatamente esecutiva, con conseguente fissazione della data di esecuzione.

Si producono:

(omissis)

**N. 4044/2013 r.g.**

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**IL GIUDICE**

- a scioglimento della riserva;
- letti gli atti del procedimento e la documentazione prodotta;
- rilevato che l'intimato \*\*\*\*\* ha fatto opposizione alla convalida, sostenendo:
  - a) di non essere parte di alcun rapporto di locuzione relativamente all'immobile per cui è causa
  - b) di aver avuto la disponibilità dell'immobile, gratuitamente, dal padre, originario conduttore;
- sull'istanza dell'intimante ritenuto che l'opposizione non sia fondata su prova scritta e che, in ogni caso, non sussistano gravi motivi in contrario in considerazione dell'assenza di un valido titolo che possa legittimare il godimento del bene per cui è causa:
- visti gli artt. 665 ss. 426 c.p.c;

**P.Q.M.**

1. ordina il rilascio dell'immobile, allo scopo la data del 28 giugno 2013;
2. riserva al prosieguo del giudizio le eccezioni del convenuto;
3. ordina al Cancelliere l'apposizione della formula esecutiva;
4. dispone il mutamento di rito e fissa per la comparizione delle parti e la discussione, ai sensi dell'art 420 c.p.c. l'udienza del 22.01.2014;
5. assegna all'intimante il termine di giorni venti e all'intimato termine di giorni dieci prima di quell'udienza per l'eventuale integrazione degli atti mediante il deposito di memorie e documenti in cancelleria.

Si comunichi.

Cagliari, 11 giugno 2013.

Il Giudice

**N. 4044/13 r.g.**

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**IL GIUDICE**

- a scioglimento della riserva;
- letti gli atti del procedimento e la documentazione prodotta; ritenuto di dover ordinare l'integrazione del contraddittorio nei confronti di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, alla luce del tenore delle difese di \*\*\*\*\*;

**P.Q.M.**

- I. ordina l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei soggetti indicati in parte motiva, assegnando allo scopo il termine del 30 giugno 2014;
- II. rinvia per la prosecuzione all'udienza del 19.11.2014;
- III. invita le parti a specificare le modalità di pagamento del canone sino al gennaio 2011, precisando gli autori del versamento delle somme;
- IV. invita inoltre le parti a valutare la possibilità di una definizione conciliativa della controversia e, conseguentemente, a precisare le condizioni cui sarebbero disposte a definire la lite;
- V. manda alla Cancelleria per gli adempimenti.

Cagliari, 27 gennaio 2014

Il Giudice